

DIE GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnaue e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD	
Was erwartet Eigentümer und Vermieter?	S.4
Teilschenkung: Bleiben Kreditzinsen abzugsfähig?	S.7
Vermietender Eigentümer haftet für Vermieter	S.8
Vermieter kann für Energiekosten haften	S.9
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Zinstreppe: Gut verzinst Rücklagen	S.16
Frohnau erneut auf der Krimlandkarte	S.18
Hauptsaison im Garten: Gut in Form	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

am 14. und 15. Mai diesen Jahres fand der Zentralverbandstag unseres Bundesverbandes Haus und Grund in Berlin statt. Als Mitglied des Vorstandes und Delegierter unseres Landesverbandes durfte ich daran teilnehmen. Es war eine rundum gelungene Veranstaltung mit einem tollen Programm. Wichtig für uns Privateigentümer ist aber etwas anders: Haus und Grund ist ein stetig wachsender Interessenverband, dessen Wort in der Bundespolitik Gewicht hat. Per Ende 2024 waren ca. 945.000 Menschen als Mitglied registriert ggü. 936.00 im Jahr zuvor. Bei einer weiterhin konstanten Steigerung wäre also ca. in 6 Jahren die Million erreicht. Der Verband ist attraktiv. Das liegt neben den umfangreichen Serviceangeboten der Ortsvereine (Rechts- und Steuerberatung etc.) auch an der erfolgreichen Lobbyarbeit. Unserem Verband wird zugeschrieben, dass das Heizungsgesetz im Jahre 2023 nach Erscheinen des ersten Entwurfes umfangreich und kritisch in der Öffentlichkeit diskutiert und dann in wesentlichen Teilen sinnvoll überarbeitet wurde. Deshalb wurde Haus und Grund Deutschland im Jahre 2024 auch als Verband des Jahres ausgezeichnet. Mit Ihrer Mitgliedschaft unterstützen Sie diese erfolgreiche Arbeit. Vielen Dank dafür.

Was Immobilieneigentümer laut Koalitionsvertrag in den nächsten Jahren erwartet, haben wir Ihnen in dieser Ausgabe ab Seite 4 aufgeschrieben. Die SPD hat allerdings schon viele weitere tolle Ideen, die gar nicht im Vertrag stehen. Dazu gehört die Änderung der Mietpreisbremse durch Einbeziehung von Gebäuden, die bisher ausgenommen waren. Die neue Bundesjustizministerin Hubig möchte die Regelung gerne auch auf Häuser der Baujahre 2014 – 2019 angewendet wissen. Das kann nicht nur Finanzierungspläne von Eigentümern solcher Immobilien durcheinander wirbeln, sondern führt auch zu massiven Verunsicherungen von bauwilligen Investoren in der Zukunft. Ein Bärendienst für das erklärte Ziel der Bundesregierung, die Neubauzahlen nachhaltig zu steigern.

Nun beginnt aber erst einmal der Sommer und ich hoffe, Sie haben alle schöne Urlaubspläne machen können. Freilich kann man es auch in Frohnau gut aushalten, insbesondere wenn während der Sommerferien Plätze und Straßen leergefegt sind. Unser kleines Dorf mutiert dann zu einem Kurort.

In diesem Sinne wünsche ich viel Spaß beim Lesen.

Ihr Kai-Peter Breiholdt



grundbesitzerverein_frohnau

online Mitglied werden!



Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassaden-
anstriche- und Putze, Betonsanierung, Voll-
wärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dachdeckerei Mann GmbH
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



WIR VERMITTELN FROHNAU.

**DER PLATZHIRSCH
SEIT 1997 ZWISCHEN LUDOLFINGERPLATZ
UND ZELTINGER PLATZ**

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin
+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com
[#wirvermittelnfrohnau](https://www.instagram.com/wirvermittelnfrohnau)
www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★☆ ImmobilienScout24 (4,2/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ Facebook (5,0/5,0)
- ★★★★★ glocal (5,0/5,0)

163 Kundenbewertungen Stand 08/2024

Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD Was erwartet Eigentümer und Vermieter?

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Am 9. April haben die Parteichefs von CDU, CSU und SPD den Koalitionsvertrag für die 21. Wahlperiode vorgestellt. Haus & Grund Deutschland hat die für Immobilieneigentümer und Vermieter relevanten Punkte untersucht. Im Folgenden erläutern wir die wichtigsten Neuerungen.

Die Mietpreisbremse wird um vier Jahre verlängert.

Die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre bestätigt den politischen Willen, weiter in den Mietwohnungsmarkt einzugreifen – trotz der empirisch belegten Ineffektivität dieses Instruments. Seit ihrer Einführung im Jahr 2015 hat die Mietpreisbremse nicht zu einer nachhaltigen Entlastung von Wohnungssuchenden geführt, sondern vielmehr investitionsfeindliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Folge: Der Wohnungsneubau stockt, das Angebot an Mietwohnungen stagniert oder geht gar zurück, während die Nachfrage weiter steigt. In angespannten Märkten weichen immer mehr Menschen auf inoffizielle oder graue Formen der Wohnraumnutzung aus – insbesondere auf Untervermietung, auch ohne Genehmigung. Dadurch entsteht ein Marktsegment, das sich der Regulierung entzieht, aber sowohl für Untermieter als auch für Vermieter rechtlich unsicher ist. Bis Ende 2026 soll eine Expertengruppe eine Reform ausarbeiten, die auch weitere Themen wie die umstrittenen Indexmieten beinhaltet.

Im vereinfachten Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung steigt die Kostengrenze von 10.000 auf 20.000 Euro.

Eine kleinere Verbesserung besteht in der Verdoppelung der Kostengrenze von 10.000 auf 20.000 Euro im sogenannten vereinfachten Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung. Allerdings ist dies

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

☎ (030) 4 04 19 39

Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

angesichts stark gestiegener Bau- und Handwerkerkosten überfällig, und die meisten Maßnahmen wie ein Heizungs- oder Fenstertausch überschreiten auch die neue Grenze locker, sodass das vereinfachte Verfahren nicht oft zur Anwendung kommt.

Grundsätzlich bleibt das eigentliche Dilemma bestehen: Um die Klimaziele zu erfüllen, setzt die Bundesregierung auf Modernisierungspflichten, deren Kosten von den privaten Eigentümern getragen werden müssen. Gleichzeitig wird jede Form der Kostenumlage politisch limitiert, um Mieterhöhungen zu begrenzen. Bei allen drei Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung bleiben die Kappungsgrenzen bestehen. In der Praxis bedeutet dies ein Anreizdilemma: Vermieter sollen investieren, dürfen aber nur sehr begrenzt die Kosten weitergeben – was notwendige Maßnahmen ausbremst oder aus finanziellen Gründen ganz verhindert. Besonders problematisch ist das für Bestandsimmobilien mit geringer Ausgangsmiete oder in Regionen mit angespannter sozialpolitischer Debatte.

Günstige Mieten sollen steuerlich nicht mehr sanktioniert werden.

Bislang wurden Mieten unter dem marktüblichen Niveau durch eine Kürzung des Werbungskostenabzuges bei der Einkommensteuer faktisch sanktioniert. Daher ist dieser Vorschlag grundsätzlich zu begrüßen – vorbehaltlich der tatsächlichen Ausgestaltung. Zumindest sollten die noch geltenden Einschränkungen beim Werbungskostenabzug ausschließlich auf Mietverhältnisse zwischen nahen Angehörigen beschränkt und nicht mehr auf Mietverhältnisse mit fremden Dritten angewendet werden.

Bei Mietrückständen soll die Zahlung innerhalb der Schonfrist auch die ordentliche Kündigung einmaling unwirksam machen.

Die Möglichkeit, sich von einer Kündigung durch kurzfristige Zahlung „freizukaufen“, birgt die Gefahr eines wiederholten taktischen Missbrauchs: Mieter lassen es auf eine Kündigung ankommen, zahlen kurz vor Ablauf der Frist und bleiben im

Foto: studio v-zwoelf/stock.adobe.com



Große Koalition

Objekt – bis zum nächsten Zahlungsverzug. Selbst wenn sich Vermieter zu einer Klage entschließen, vergehen oft viele Monate bis zur Entscheidung. Währenddessen besteht keine Rechtssicherheit: Zahlungsrückstände laufen auf, der Vermieter trägt die Nebenkosten weiter und hat keine Nutzungsmöglichkeit der Immobilie. Die geplante Regelung verlängert diesen Zustand künstlich – obwohl der Vermieter bereits rechtlich korrekt und unter Abwägung der Zumutbarkeit gekündigt hat.

Das Heizungsgesetz wird durch eine neue Version ersetzt.

Das jetzige Gesetz soll laut Koalitionsvertrag durch ein neues Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt werden, das technologieoffener, flexibler und einfacher sein soll. Dabei rückt die CO₂-Vermeidung als Steuerungsgröße in den Fokus. Entscheidend wird nun sein, wie die neue Regelung konkret ausgestaltet wird. Eine praxisnahe und verlässliche Berechnungsmethodik ist dabei entscheidend. Die Neugestaltung des Gesetzes ist zu begrüßen, da es mehr Flexibilität und technologieoffene Lö-

sungen fördern dürfte. Die Sanierungs- und Heizungsförderung wird fortgesetzt, was für eine verlässliche Planung von Maßnahmen unabdingbar ist. Vermutlich wird sich durch das neue Gesetz im Ergebnis aber wenig ändern. Der Druck auf die Eigentümer wird bleiben, da Deutschland nach dem Klimaschutzgesetz bis 2045 klimaneutral sein soll.

Selbst nutzende Eigentümer werden vom Milieuschutz ausgenommen.

Für selbst nutzende Eigentümer in einem ausgewiesenen Milieuschutzgebiet ist das eine positive Nachricht. Schließlich sind in solchen Gebieten sogenannte Luxussanierungen verboten – wie zum Beispiel der Einbau eines zweiten Waschbeckens im Badezimmer oder die Zusammenlegung von Räumen oder Wohnungen. Dies schränkt den Gestaltungsspielraum für Selbstnutzer in den eigenen vier Wänden erheblich ein.

Generell sollen in Milieuschutzgebieten energetische Modernisierung und barrierefreier Umbau für Mietende sozialverträglich ermöglicht werden. Hier bleibt abzuwarten, was dies für die Eigentümer bedeutet.



Ein Wohnungsbau-Turbo soll für mehr Wohnraum sorgen und das Bauen generell erleichtert werden.

Finanzielle Anreize, die dem Wohnungsbau neuen Schwung verleihen, sind hilfreich für Eigentümer, die zum Beispiel nachverdichten, aufstocken, Grundstücke entwickeln oder umbauen wollen. Ob diese positiven Impulse zum Erfolg führen, bleibt abzuwarten angesichts der Aufnahme hoher Staatsschulden, die zu langfristig steigenden Zinsen und einer direkten Verteuerung des Bauens führen könnten.

Außerdem soll die Einhaltung der DIN-Normen gelockert werden, und nur noch sicherheitsrelevante Normen sollen verbindlich sein, um die Baukosten zu reduzieren. Auch das Abweichen von den sogenannten Regeln der Technik soll künftig keinen Mangel mehr darstellen und entsprechend im Mietrecht verankert werden. Damit finden sich zwei von Haus & Grund lange geforderte Maßnahmen zur Beschleunigung und Vergünstigung des Bauens im Koalitionsvertrag wieder.

Neue steuerliche Förderungen werden eingeführt und die staatlichen Förderprogramme überarbeitet.

Mit der „Starthilfe Wohneigentum“ soll es für Familien leichter werden, Eigentum zu erwerben. Der Ko-

alitionsvertrag nennt dabei steuerliche Maßnahmen, Unterstützung bei fehlendem Eigenkapital, und auch die Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken soll geprüft werden. Das ist begrüßenswert, da die oft kritische Eigenkapitalhürde bei der erstmaligen Eigentumsbildung adressiert wird.

Außerdem sollen die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu zwei zentralen Programmen zusammengeführt und vereinfacht werden: ein Programm für den Neubau und eines für die Modernisierung. Die bisherige KfW-Förderlandschaft ist zergliedert, häufig mit kurzfristigen Änderungen, komplizierten Bedingungen und vielen Detailregelungen.

Im Neubau soll der Effizienzhaus-55-Standard zeitlich befristet wieder förderfähig werden. Damit wird der Förderstopp der Ampelregierung von 2022 aufgehoben, um den Neubau in diesem Standard zeitlich begrenzt wieder zu aktivieren. Die Maßnahme wird helfen, Baukosten zu senken und Ressourcen zu sparen. Die Nachfrage dürfte hoch ausfallen, und es bleibt abzuwarten, wie lange die Förderung aufrechterhalten bleibt.

Eine steuerliche Entlastung peilt die neue Regierung für Erben von energetisch sanierungsbedürftigen Immobilien an. Dass energetische Sanierungskosten künftig steuerlich absetzbar sind, ist ein positives Signal für Erben. Der Vorschlag zielt damit auf eine Abmilderung der Doppelbelastung nach Erbfall und Sanierungsbedarf ab.

siehe auch WohnKlimaPanel auf Seite 20

Weitere Regulierungen im Mietrecht?

Der Koalitionsvertrag sieht die Einsetzung einer Expertenkommission vor, die auf eine Ausweitung und Verschärfung mietrechtlicher Regulierungen schließen lässt. Sie soll bis zum 31. Dezember 2026 über Themen beraten wie:

- die Ausweitung von Bußgeldern bei Mietpreisüberhöhung auch für Fälle ohne bestehende Mietpreisregulierung durch Verschärfung des Mietwucherparagrafen im Strafgesetzbuch,
- Bußgelder für Verstöße gegen die Mietpreiskontrolle,
- Kappungsgrenzen für Indexmieten,
- weitere Einschränkungen bei der Kurzzeitvermietung sowie
- ein gesetzlich definierter Möblierungszuschlag für möbliertes Wohnen.



www.bein-malerei.de

Maler- und Tapezierarbeiten
 Fassadenbeschichtungen
 Wärmedämmverbundsysteme
 Bodenbeschichtungen
 Dekorative Maltechniken
 Betoninstandsetzung
 Anti Graffiti-Schutz
 Beschriftungen
 Gerüstbau

**Heinz Bein Malereibetrieb
 GmbH & Co. KG
 Hohefeldstraße 41
 13467 Berlin**

**Tel.: 030 / 407 79 80
 Fax: 030 / 407 79 880
 E-Mail: info@bein-kg.de**



Teilschenkung: Bleiben Kreditzinsen abzugsfähig?

von Sybille Barent, Haus und Grund

Welchen Einfluss hat die Schenkung einer vermieteten Immobilie auf die steuerliche Abziehbarkeit von Schuldzinsen für das noch nicht abbezahlte Haus? Dieser Frage ging der Bundesfinanzhof in einem am 17. April 2025 veröffentlichten Urteil vom 3. Dezember 2024 (IX R 2/24) nach.

Der Fall: Ein Vater hatte 60 Prozent seiner vermieteten Immobilie unentgeltlich auf sein Kind übertragen. Er behielt aber die aus der Anschaffung resultierenden Verbindlichkeiten vollständig zurück. Die Frage war nun, ob die auf den übertragenen Miteigentumsanteil entfallenden Schuldzinsen steuerlich als (Sonder-) Werbungskosten berücksichtigungsfähig sind oder nicht. Schuldzinsen sind dem Gesetz nach nur als Werbungskosten abziehbar, soweit sie mit einer bestimmten Einkunftsart in Zusammenhang stehen. Es muss ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf die Einkünfterzielung gerichteten Tätigkeit bestehen, und die Aufwendungen müssen zur Förderung der Einkünfterzielung getätigt werden.

Das Finanzamt berücksichtigte dann auch von den geltend gemachten Schuldzinsen lediglich 60 Prozent als Sonderwerbungskosten. Dieses Vorgehen hat der Bundesfinanzhof bestätigt. Die Richter stellten klar, dass ein Abzug von Schuldzinsen nicht zulässig sei, soweit dieser auf einen unentgeltlich übertragenen Miteigentumsanteil entfällt. Maßgeblich sei, so das Gericht, ob bei wertender Beurteilung das auslösende Moment für das Entstehen der Aufwendungen der einkommensteuerrechtlich relevanten Erwerbssphäre zuzuordnen ist. Der wirtschaftliche Zusammenhang mit einer bestimmten Einkunftsart kann grundsätzlich nicht durch einen bloßen Willensakt des Steuerpflichtigen begründet werden.

Aufwendungen eines Mitglieds einer Grundstücksgemeinschaft im Zusammenhang mit dessen Miteigentümerstellung sind bei der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Grundstücksgemeinschaft als dessen Sonderwerbungskosten zu berücksichtigen. Die Übertragung des Miteigentumsanteils auf den Sohn erfolgte schenkweise und damit nicht aus mit der Einkünfterzielung im Zusammenhang stehenden Gründen.

Weil hier aber weder ein Schuldbeitritt noch eine Schuldübernahme stattfanden, war die Übertragung unentgeltlich. Durch diese unentgeltliche Übertragung des Miteigentumsanteils wird insoweit der objektive wirtschaftliche Zusammenhang der zur Finanzierung der Anschaffung der Immobilie aufgenommenen Kredite zur bisherigen Einkünfterzielungstätigkeit durch den Beigeladenen gelöst. Die Darlehen dienen fortan der Finanzierung der Schenkung.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



Foto: Jens Oellermann

„Es bleibt bei der aus der ständigen Rechtsprechung bekannten unterschiedlichen Behandlung im betrieblichen und im privaten Bereich. Was im betrieblichen Umfeld möglich ist, bleibt im privaten Sektor verwehrt: Schuldzinsen im Bereich der privaten Vermögenssphäre sind bei unentgeltlicher Übertragung unter Zurückbeibehaltung der Darlehensverbindlichkeit beim bisherigen Eigentümer nicht steuerlich berücksichtigungsfähig.“

Keine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsanspruch Vermietender Wohnungseigentümer haftet für Mieter

von Gerold Happ, Haus und Grund

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schreibt vor, dass Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum vornehmen wollen, hierfür eine Gestattung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) benötigen. Wird ohne einen solchen Gestattungsbeschluss gebaut, kann die Gemeinschaft nach § 1004 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) den Rückbau verlangen.

In seinem Urteil vom 21. März 2025 (V ZR 1/24) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass vermietende Wohnungseigentümer hierbei unter Umständen auch für nicht gestattete bauliche Maßnahmen ihrer Mieter haften. Dies soll den Richtern zufolge zum einen immer dann der Fall sein, wenn der Wohnungseigentümer seinerseits dem Mieter die bauliche Veränderung trotz fehlender Gestattung der Gemeinschaft erlaubt hat. Aber auch wenn

er mit entsprechenden Maßnahmen des Mieters aufgrund der geplanten Nutzung hätte rechnen müssen und diesen nicht auf die erforderliche vorangehende Gestattung durch die Gemeinschaft hingewiesen hat, haftet der Eigentümer. Gleiches gilt, wenn er gegen entsprechende Veränderungen nicht vorgeht, obwohl er von diesen Kenntnis erlangt hat.

Der Umbau

Der Pächter einer Gewerbeeinheit in einer GdWE wollte das ehemalige Restaurant in eine Shisha-Bar umwandeln und riss hierfür eine tragende Wand ein. In der Folge entstanden in darüberliegenden Wohnungen und im Treppenhaus Haar- und Setzrisse. Später wurden noch die Deckenplatte zwischen Keller und Gewerbeeinheit sowie die Fassade durchbohrt, um eine Lüftungsanlage, Kabel und Abwasserleitungen zu verlegen. Obwohl der Verwalter dem



**BRILLENKOMPLETTPREIS
FÜR ERWACHSENE!**

FERN-, PC- ODER LESEBRILLEN AB 99€*

IMMER INKLUSIVE:

- KUNSTSTOFFGLÄSER
- HARTBESCHICHTUNG
- SUPERENTSPIEGELUNG

sichtwechsel[®]

www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau Prenzlauer Berg
Zeltlinger Platz 9 · 13465 Berlin Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
T 030.401 03 567 T 030.25 74 29 49



Tip

Eigentümer sollten darauf achten, welche Umbauten ihre Mieter oder Pächter durchführen, und im Zweifel unterbinden, bis eine entsprechende Beschlussfassung erfolgt ist. Anderenfalls haften Sie gegenüber der Gemeinschaft.

Pächter mehrfach die Bauarbeiten untersagte, setzte dieser den Umbau stets nach kurzen Unterbrechungen fort und eröffnete im Anschluss die Shisha-Bar. Die Gemeinschaft verlangte nun von der Eigentümerin den Rückbau.

Die Haftung der Eigentümerin

Die BGH-Richter bekräftigten, dass bauliche Veränderungen, die weder beschlossen noch durch Beschluss gestattet worden sind, eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung darstellen. Insoweit kann die Gemeinschaft nach § 1004 BGB sowohl ein Unterlassen als auch eine Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes, also den Rückbau, verlangen.

Diese Ansprüche lassen sich hier auch gegen die Eigentümerin geltend machen, weil ihr die Beein-

trächtigungen zugeordnet werden können. Denn die Eigentümerin wusste von den durchgeführten Maßnahmen des Pächters und schritt dennoch nicht ein. Ihre Bemühungen, ein Einvernehmen mit den übrigen Eigentümern zu erzielen, reichten nicht aus, um ihre Haftung auszuschließen. Der Eigentümerin hilft ebenfalls nicht, dass ihr womöglich ein Anspruch auf Gestattung der Baumaßnahme zusteht. Diesem Anspruch kann einem Beseitigungsanspruch nicht entgegengehalten werden. Denn anderenfalls würde der vom Gesetzgeber gewollte Beschlusszwang umgangen, mit dem sichergestellt werden soll, dass die Eigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert sind.

Vermietung an Wohngemeinschaften Vermieter kann für Energiekosten haften

von Gerold Happ, Haus und Grund

Vorsicht bei der Vermietung von Wohnungen an Wohngemeinschaften: Bei einem Wechsel des Energielieferanten kann – laut Bundesgerichtshof (BGH) – der Vermieter vom Grundversorger für die in der Zwischenzeit verbrauchte Energie in Anspruch genommen werden.

Betroffen sind Wohngemeinschaften (WG), bei denen der Vermieter die Zimmer einzeln vermietet, es aber hinsichtlich der Energieversorgung nur einen Zähler für die gesamte Wohnung gibt. Denn anders als bei der Vermietung der kompletten Wohnung an einen Hauptmieter kommt beim Strom- oder Gasverbrauch in der Wohnung, sofern kein konkreter Vertrag mit einem Anbieter geschlossen wurde, kein Vertrag

Praxistipp von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht



Foto: Jero Oellersmann

„Wer als Vermieter vermeiden will, dass er in Zeiten ohne ausdrücklich vereinbarte Versorgungsverträge für die Verbräuche der Mieter haftet, der sollte die WG-Vermietung so gestalten, dass er die komplette Wohnung an einen Hauptmieter vermietet,

diesem aber die Untervermietung gestattet. Alternativ können auch alle Zimmer mit Zählern ausgestattet werden, sodass zumindest ein großer Teil der Verbräuche konkreten Mietern zugeordnet werden kann und sich der Versorger für diese somit an die einzelnen Mieter wenden muss. Der Vermieter muss dann allenfalls nur noch für den Allgemenstromverbrauch der Wohnung geradestehen.“

zwischen dem Grundversorger und den Mietern zustande. Die sogenannte Vertragsofferte des Grundversorgers richtet sich also direkt an den Vermieter. Denn weder lasse sich der Verbrauch mangels separater Zähler den einzelnen Mietern zuordnen, noch sei es im Interesse einzelner Bewohner, auch für die Verbräuche der übrigen Mieter einzustehen. In der Folge sei der Vermieter der Vertragspartner, der sich für dieses Vermietungsmodell entschieden hat.

**Park
Apotheke**

Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltinger Platz 7 . 13465 Berlin
park@apotheken-frohnau.de

**Ludolfinger
Apotheke**

Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 . 13465 Berlin
ludolfinger@apotheken-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

Einrichten & Wohnen

Themen

Möbelrends

Kleine Wohnungen einrichten

Smart-Home-Entertainment

MÖBELTRENDS

Eine runde Sache

In unruhigen Zeiten sehnen sich die Menschen nach einem gemütlichen Zuhause – einem Rückzugsort, der Geborgenheit bietet. Kein Wunder also, dass bei der Einrichtung organische Formen, warme Farben und natürliche Materialien derzeit besonders gefragt sind.

Ob im Wohn- oder Esszimmer, in der Küche oder im Bad – überall setzen sich organische Formen durch. Sofas und Sessel zeichnen sich durch abgerundete Polster und geschwungene Lehnen aus. Auch Kommoden, Sideboards, Tische und Beistelltische verzichten zunehmend auf harte Kanten und Ecken. Um im geselligen Kreis länger am Tisch verweilen zu können, gewinnen gepolsterte Esszimmerstühle und ovale oder runde Esstische an Beliebtheit. Und für spontane Gäste lassen sich viele dieser Tische einfach ausziehen.

Warme Farben und weiche Stoffe

Der Trend zum Organischen zeigt sich auch in der Farbwelt: Warme, erdige



Töne von Sand bis Terrakotta, tiefes Rubinrot oder sanfte Grüntöne bestimmen das Bild. Ebenfalls besonders angesagt sind Pfirsich-, Rosé- und Pudertöne. Die Stoffe? Kuselig und weich – Teddy- oder Bouclé-Stoffe erfreuen sich ebenso großer Beliebtheit wie edler Samt.

Natürlichkeit bleibt angesagt

Auch bei den Materialien setzt sich die Natürlichkeit durch – allen voran Holz. Fronten mit vertikalen Lamellen, wie man sie aus modernen Küchen kennt, verleihen jetzt auch Sideboards und Wohnwänden eine leichte, moderne Optik und verbinden die Räume harmonisch miteinander. Eiche, Esche oder Nussbaum – die Auswahl an Holzmöbeln ist groß. Besonders qualitätsbewusste Hersteller setzen dabei auf traditionelle Handwerkskunst. Oft werden Sideboards mit modernen Keramikoberflächen kombiniert, etwa mit Feinsteinzeug in Marmoroptik – eine stilvolle Verbindung von Vergangenheit und Gegenwart.

Neben Holz gewinnen auch andere nachhaltige Materialien an Bedeutung. Kork etwa wird nicht nur für Fußböden genutzt, sondern auch für Möbeloberflächen und Accessoires. Der schnell

nachwachsende Bambus überzeugt durch seine leichte Optik und Strapazierfähigkeit. Auch recycelte Materialien, etwa aus alten Plastikflaschen oder industriellen Abfällen, kommen immer häufiger zum Einsatz.

Vintage-Möbel als Akzent

Apropos Vergangenheit: Auch Vintage-Möbel erleben ein Comeback. Ob originale Stücke oder originalgetreue Rekonstruktionen – sie werden heute gekonnt mit neuen Möbeln kombiniert. Warum also nicht das geerbte Sideboard aus den 1960er-Jahren mit einem modernen Sofa zusammenbringen? Oder einen Teewagen aus den 1970ern als Hingucker inszenieren?

Dabei gilt: Weniger ist mehr. Räume sollten nicht überladen wirken – eine durchdachte Auswahl einzelner Vintage-Stücke sorgt für den gewünschten Charme, ohne das Ambiente zu überfrachten.

Flexibilität ist gefragt

Minimalismus bleibt im Trend. Es geht darum, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren – auch bei der Einrichtung.

>>>

Da das Zuhause zunehmend mehrere Funktionen erfüllen soll – als Wohnraum, Arbeitsplatz und Gästequartier –, sind flexible und multifunktionale Möbel gefragt.

Es gibt Sofas, die sich aus einzelnen Modulen immer wieder neu arrangieren lassen. Höhen- und längenverstellbare Tische sind perfekt fürs Arbeiten und Feiern. Darüber hinaus machen vielseitige Möbel wie stapelbare Stühle, Hocker oder Bänke mit Stauraum das Wohnen nicht nur schöner, sondern auch praktischer.

Gerade für kleine Wohnungen sind solche Modelle essenziell. Platzsparende Möbel, die mehrere Funktionen übernehmen, gewinnen an Bedeutung. Klappbetten, die sich tagsüber in eine schicke Schrankwand verwandeln, oder flexibel anpassbare Regalsysteme bieten smarte Lösungen für das moderne Wohnen.

Technik trifft auf Design

Der Trend zu smarten Möbeln wächst weiter. Sofas mit USB-Ports oder integrierten Ladeflächen, Couchtische mit kabellosen Ladestationen oder Regale mit eingebauter LED-Beleuchtung verbinden Design mit Funktionalität. Smarte Tische, die sich auf Knopfdruck in der Höhe verstellen lassen, sind perfekt für flexible Wohn- und Arbeitskonzepte.

Auch nachhaltige Technologie findet immer häufiger ihren Platz im Wohnbereich. Intelligente energiesparende Beleuchtungssysteme oder Möbel, die mit nachhaltigen Materialien und res-



sourcenschonenden Prozessen hergestellt werden, setzen neue Maßstäbe in Sachen Wohnen.

Nachhaltigkeit im Fokus

Neben Funktionalität spielt Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle – auch bei Möbelherstellern. Sie setzen zunehmend auf europäische Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft und recycelte Materialien. Besonders gefragt sind Möbel mit zeitlosem Design, die lange halten und eines Tages selbst als Vintage-Stücke weiterleben können. Ein weiteres Plus: Möbel mit abnehmbaren, waschbaren oder austauschbaren Bezügen – so muss nicht gleich das ganze Sofa entsorgt werden. Und hat ein Möbelstück doch einmal ausgedient, setzen Hersteller verstärkt darauf, dass es in seine Einzelteile zerlegt und recycelt werden kann. Ganz nach dem Motto: aus Alt mach Neu.

Möbel-Recycling im Trend

Auch das Konzept der Kreislaufwirtschaft gewinnt an Bedeutung. Einige Hersteller bieten bereits Rücknahmeprogramme an, bei denen alte Möbel recycelt oder wiederverwendet wer-

den. Andere setzen auf modulare Designs, bei denen einzelne Komponenten ausgetauscht werden können, statt das gesamte Möbelstück zu ersetzen. Nachhaltigkeit zeigt sich aber nicht nur in den Materialien, sondern auch in der Langlebigkeit der Produkte. Hochwertige Verarbeitung, robuste Stoffe und durchdachte Konstruktionen sorgen dafür, dass Möbel über viele Jahre genutzt werden können. Denn echte Nachhaltigkeit bedeutet auch weniger, aber besser zu kaufen.

*Karin Birk
Freie Autorin*

KLEINE WOHNUNGEN EINRICHTEN

So gestalten Sie Ihr Zuhause praktisch und stilvoll

Wohnen auf kleiner Fläche liegt im Trend. Gerade in Großstädten und Ballungsräumen sind kompakte Wohnungen beliebt – nicht nur aus Kostengründen, sondern auch wegen der Flexibilität, die sie bieten. Doch auch kleine Räume können groß wirken, wenn sie durchdacht eingerichtet sind. Mit den richtigen Farben, praktischen Möbeln, einer gut geplanten Beleuchtung und kreativen Deko-Ideen lässt sich jeder Quadratmeter optimal nutzen.

Farben haben einen großen Einfluss darauf, wie wir Räume empfinden. Helle Töne wie Weiß, Creme, sanftes Grau oder Pastellfarben lassen kleine Räume größer erscheinen. Eine durchgehende, helle Farbgebung an Wänden und Decken schafft ein luftiges und offenes Ambiente. Wer dennoch nicht auf Bunt verzichten möchte, kann gezielt Akzente setzen: Eine einzelne Wand in einer kräftigeren Farbe oder farbenfrohe Dekoelemente wie Kissen, Teppiche oder Bilder bringen Individualität in den Raum, ohne ihn zu erdrücken. Spiegelflächen oder glänzende Materialien verstärken diesen Effekt, da sie Licht reflektieren, den Raum heller erscheinen lassen und eine optische Tiefe schaffen, die das Gefühl von Weite perspektivisch verstärkt. Besonders große Wandspiegel oder geschickt platzierte Spiegelflächen an Schränken und Türen können den Raum optisch verdoppeln.

Lichtquellen: Mehr ist mehr

Überhaupt spielt Licht bei der Einrichtung eine wichtige Rolle, um kleine Räume größer und einladender zu gestalten. Anstelle einer einzigen zentralen Deckenleuchte empfiehlt sich ein mehrstufiges Lichtkonzept: Eine indirekte Beleuchtung an Wänden oder Decken vergrößert optisch den

Raum. Tisch- und Stehlampen setzen wohnliche Akzente und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. LED-Leisten unter Möbeln oder in Regalen, wie man sie immer häufiger sieht, sorgen für zusätzliche Tiefe. Besonders praktisch sind dimmbare Lichtquellen, mit denen sich das Ambiente je nach Bedarf anpassen lässt.

Praktische Möbel: Multifunktional und platzsparend

Auch eine geschickte Möblierung kann dafür sorgen, dass kleine Wohnungen genügend Stauraum bieten und dennoch luftig sind. Idealerweise erfüllt jedes Möbelstück mehrere Funktionen. Klappmöbel, ausziehbare Esstische oder Betten mit integriertem Stauraum helfen, den Platz optimal zu nutzen. Sofas mit Bettfunktion, ausziehbare Schreibtische oder Stapelstühle sind weitere clevere Lösungen. Wandklappbetten, auch als Murphy-Betten bekannt, lassen sich tagsüber hochklappen und schaffen so wertvollen Raum. Auch Hocker oder Beistelltische mit integriertem Stauraum bieten eine doppelte Funktion. Besonders vorteilhaft sind möglichst hohe Regale und Schränke, um die gesamte Raumhöhe auszunutzen, ohne viel Stellfläche zu beanspruchen.

Sperrige, wuchtige Möbelstücke eignen sich hingegen weniger, da sie schnell erdrückend wirken können. Massive Schränke oder breite Sideboards nehmen nicht nur Platz weg, sondern lassen den Raum auch kleiner erscheinen. Auch große Sofalandschaften sind zu vermeiden – stattdessen bieten sich schlanke, filigrane Möbel an, die sich unauffällig in den Raum einpassen.

Struktur schaffen

Unordnung wirkt in kleinen Räumen besonders schnell erdrückend. Ausreichend Stauraum ist daher das A und O. Hier eignen sich Ordnungssysteme für Schränke, Kisten und Boxen, die dabei helfen, kleine Alltagsgegenstände griffbereit, aber nicht sichtbar zu verstauen. Offene Regale lassen den Raum luftiger wirken, sollten aber nicht überladen werden. Ein minimalistischer Einrichtungsstil mit wenigen, gut ausgewählten Möbeln und Dekoelementen verhindert, dass der Raum überladen wirkt.

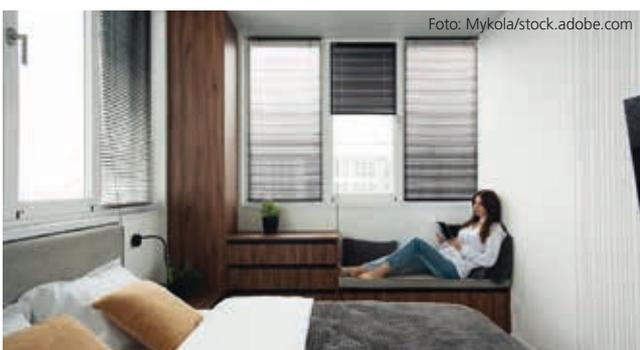


Foto: Mykola/stock.adobe.com

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

SMART-HOME-ENTERTAINMENT

So verwandeln Sie Ihr Zuhause in ein Multimedia-Paradies

Das Wohnzimmer wird zum Kinosaal, die Musik folgt Ihnen durch die Wohnung, und das Licht passt sich automatisch Ihrer Stimmung an – Smart-Home-Entertainment macht es möglich.

Was vor wenigen Jahren noch wie Science-Fiction klang, ist heute für viele eine Selbstverständlichkeit, die zudem immer erschwinglicher wird. Mit durchdachten Maßnahmen und cleverer Planung lässt sich auch bei überschaubarem Budget ein beeindruckendes Smart-Home-Entertainment realisieren.

Was ist Smart-Home-Entertainment?

Darunter versteht man die Vernetzung von Unterhaltungselektronik mit einer intelligenten Steuerung. Das kann die Automatisierung von TV und Lautsprechern sein, die Integration von Streaming-Diensten oder sogar die Synchronisation mit der Beleuchtung und Raumakustik. Ziel ist es, ein nahtloses Erlebnis zu schaffen, bei dem Technik und Komfort Hand in Hand gehen. Für viele bedeutet das: Die Lieblingsserie startet auf Zuruf, die Musik passt sich der Tageszeit an und das Heimkino taucht das Wohnzimmer in atemberaubende Bild- und Klangwelten. Die Möglichkeiten sind riesig – von einfachen Lösungen mit wenigen Geräten bis hin zu luxuriösen High-End-Systemen mit maßgeschneiderter Technik.

High-End- oder Budget-Lösung? Alles ist möglich

Natürlich kann man in ein voll ausgestattetes Smart-Home-Entertainment-System enorme Summen investieren. Wer auf das Feinste vom Feinen setzt, kann ein Kinoerlebnis mit 4K-Laserprojektor, Dolby-Atmos-Sound, akustisch opti-



mierten Wänden und motorisierten Leinwänden genießen. Vernetzte Multiroom-Sound-Systeme bringen hochwertigen Klang in jeden Raum, und Smart-TV mit Sprachsteuerung bieten modernste Bedienmöglichkeiten. Doch auch mit begrenztem Budget lässt sich viel erreichen. Smarte Lautsprecher, Streaming-Sticks und Lichtsysteme gibt es bereits für kleines Geld und bieten dennoch eine beeindruckende Wirkung. Wichtig ist eine clevere Strategie: gezielt investieren, modulare Systeme nutzen und auf die Zukunftsfähigkeit der Technik achten.

Schritt für Schritt zum eigenen Smart-Home-Entertainment

Zunächst sollte man seinen Bedarf ermitteln und sich überlegen, welche Funktionen im Fokus stehen. Soll das Hauptaugenmerk auf Musik, Fernsehen oder Gaming liegen? Möchte man alles zentral steuern, oder reicht eine smarte Lichtsteuerung zur Atmosphäre? Anschließend gilt es, ein kompatibles System zu wählen. Hier empfiehlt es sich, auf

Foto: Maksim Shebeko/stock.adobe.com



Technologien wie Apple HomeKit, Google Home oder Amazon Alexa zu setzen, damit alle Komponenten reibungslos miteinander funktionieren. Als Grundausstattung eignen sich smarte Lautsprecher wie Sonos oder Echo Studio, Streaming-Sticks wie Chromecast oder Fire TV sowie intelligente Lichtsysteme wie Philips Hue. Nach und nach kann das System erweitert werden – etwa durch smarte Steckdosen, Heimkino-Soundsysteme oder sogar motorisierte Vorhänge. Schließlich sollte man die Steuerung optimieren, indem man Automatisierungen nutzt: Musik kann automatisch starten, wenn man nach Hause kommt, oder das Licht dimmt sich von selbst, wenn der Film beginnt.

Tricks für ein optimales Smart-Home-Entertainment

Viele Smart-Home-Komponenten sind mittlerweile so nutzerfreundlich, dass sie problemlos selbst installiert werden können. Hersteller bieten intuitive Apps, Schritt-für-Schritt-Anleitungen und einfache Einrichtungsmöglichkei-

ten. Wer sich unsicher ist oder ein größeres System plant, kann jedoch auch Fachbetriebe beauftragen, die eine maßgeschneiderte Lösung umsetzen.

Eine clevere Nutzung der Sprachsteuerung kann den Alltag enorm erleichtern. Mit Befehlen wie „Guten Morgen“ lassen sich Musik, Licht und Nachrichten automatisch aktivieren. Wer mehrere Streaming-Dienste kombiniert, kann ein flexibles Entertainment-Erlebnis genießen. Damit das gesamte System reibungslos funktioniert, sollte das Heimnetzwerk stabil gehalten werden – ein leistungsstarker Router oder ein Mesh-WLAN verhindern Verzögerungen beim Streamen oder Steuern. Auch eine smarte Fernbedienung kann helfen, das Chaos mit mehreren Steuergeräten zu vermeiden. Zudem lohnt es sich, Nachhaltigkeit mit einzuplanen: Smarte Steckdosen senken den Energieverbrauch, indem sie Geräte nur dann mit Strom versorgen, wenn sie wirklich genutzt werden.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*

Zinstreppe: Gut verzinste Rücklagen

von Astrid Zehbe, Haus und Grund

Steigende Zinsen, schwankende Baukosten, Auflagen für energetische Sanierungen – Eigentum war selten so anspruchsvoll wie heute. Wer eine Immobilie sein Eigen nennt, muss nicht nur Wände, Fenster und Heizungen im Blick haben, sondern auch das nötige Kleingeld für die Pflege und den Unterhalt – ohne dabei Rendite zu verschenken.

Viele Eigentümer bilden daher klassische Rücklagen, die sie oftmals einfach auf dem Giro- oder auf dem Tagesgeldkonto parken. Das gibt Sicherheit, bringt aber geringe bis gar keine Zinsen und wird zudem von der Inflation nach und nach entwertet. Das Ersparte verliert also an Kaufkraft, während gleichzeitig neue finanzielle Herausforderungen vor der Tür stehen.

Wer mehr aus seinem Geld machen will, sollte sich nach Alternativen umschauen. Bei der Suche nach höher rentierlichen Anlagen stoßen viele auf Festgeld. Dies ist eine Form der Geldanlage, bei der man einen festen Betrag für eine vorher vereinbarte Laufzeit zu einem garantierten Zinssatz anlegt. Während dieser Zeit hat man keinen Zugriff auf das Geld, profitiert aber von meist höheren Zinsen als bei einem normalen Sparkonto. Am Ende der Laufzeit erhält man das angelegte Geld zusammen mit den Zinsen zurück.

Zinstreppe mit Festgeld

Um das Problem der eingeschränkten Verfügbarkeit von Rücklagen während der Laufzeit zu umgehen, bietet sich die sogenannte Zinstreppe an. Dies ist eine Anlagestrategie, bei der Festgeld in zeitlich gestaffelte Tranchen aufgeteilt wird – so bleibt man flexibel und profitiert von Zinsen. Die konkrete Idee dahinter: Der Anleger teilt einen Betrag in mehrere Teile auf und legt diese auf Festgeldkonten mit unterschiedlichen Laufzeiten an. Zum Beispiel wird ein Teil des Geldes für ein Jahr festgelegt, ein weiterer für zwei Jahre, ein dritter für drei Jahre. Nach dem ersten Jahr läuft das erste Festgeld aus – dieses Kapital steht dann direkt zur Verfügung, etwa für eine Reparatur, eine Sondertilgung oder eine geplante Maßnahme. Wird es nicht benötigt, kann es erneut für drei Jahre angelegt werden – zu dann aktuellen Zinsen. So verschiebt sich die Zinstreppe Jahr für Jahr nach vorne, während der Eigentümer jederzeit auf einen Teil seines Geldes zurückgreifen kann. Gleichzeitig profitieren die länger angelegten Beträge von höheren Zinssätzen als klassische Tages- oder kurzfristige Festgeldanlagen.

Planbarkeit für alle Fälle

Im Gegensatz zur klassischen Einmalanlage bleibt der Anleger beziehungsweise der Eigentümer flexibel und handlungsfähig. Anstehende Modernisierungen können entsprechend des Auslaufens der Festgelder geplant werden; gleichzeitig sorgt die Staffelung dafür, dass größere Summen nicht ungenutzt auf dem Tagesgeldkonto geparkt sind, sondern aktiv für den Kapitalerhalt mitarbeiten. Besonders attraktiv ist dieses Modell, wenn sich die Zinsen – wie aktuell – auf einem vergleichsweise hohen Niveau befinden und man die Konditionen so für längere Zeit sichern kann. Denn zwar liegt das Zinsniveau von Tagesgeld, das immerhin täglich verfügbar ist, aktuell kaum unter dem von Festgeld. Sollte sich das Zinsniveau allerdings absenken, würde sich das unmittelbar auf die Verzinsung der Rücklagen auf dem Tagesgeldkonto auswirken – nicht aber auf die angelegten Festgelder.



Anpassbar an Lebensumstände

Die Zinstreppe lässt sich flexibel an die persönliche Lebenssituation anpassen: Wer mehr Liquidität wünscht, wählt kürzere Laufzeiten oder kleinere Einzelbeträge. Wer auf Ertrag setzt, kann auch längere Stufen einbauen – etwa mit vier oder fünf Jahren Laufzeit. Wichtig ist nur, dass die Staffelung vorausschauend erfolgt und regelmäßig überprüft wird, etwa einmal im Jahr. So bleibt das System aktuell, flexibel und auf die individuelle Finanzplanung abgestimmt.

Wer die Zinstreppe nutzen möchte, sollte sich darum im Vorfeld ein paar grundlegende Fragen stellen: Wie viel Liquidität wird tatsächlich benötigt? Welche Summen lassen sich für ein bis drei Jahre entbehren? Und wie wichtig ist eine möglichst hohe Verzinsung im Vergleich zur ständigen Verfügbarkeit?

Auf einen soliden und immer verfügbaren Notgroschen auf dem Tagesgeldkonto sollte man dennoch nicht verzichten – etwa in Höhe von drei bis sechs Monatsausgaben oder abhängig vom Zustand der Immobilie. Dieser Betrag bleibt unangetastet und dient als sofort verfügbare Rücklage für Notfälle.

Auf Einlagensicherung achten

Bei der Auswahl der Angebote lohnt es sich, aktuelle Fest- und auch Tagesgeldkonditionen zu vergleichen, etwa bei weltsparen.de, Verivox oder Check24. Einige Banken bieten inzwischen für ein- bis dreijährige Laufzeiten attraktive Zinsen, sie liegen teilweise bei 3 Prozent. Oft haben ausländische Geldinstitute die attraktivsten Zinskonditionen. Entschieden man sich für eine solche Bank, sollte man unbedingt auf die Einlagensicherung des Anbieters achten – idealerweise sollte diese innerhalb der EU greifen, da hier gesetzlich bis zu 100.000 € pro Kunde und Bank abgesichert sind. Ebenso wichtig sind transparente Konditionen, bei denen alle Gebühren offen kommuniziert werden, sodass es keine bösen Überraschungen durch versteckte Kosten gibt.

Ein weiterer Tipp: Wer sich nicht selbst um die Wiederanlage kümmern möchte, kann gezielt Angebote wählen, bei denen die Bank kurz vor Fälligkeit an den Ablauf erinnert oder sogar eine automatische Wiederanlage (Reinvestition) möglich ist – idealerweise mit der Option, flexibel umzuentcheiden.



Frohnau erneut auf der Krimilandkarte



**Autorenporträt:
Bernhard Nentwich**

Wie der Vater seines Kommissars Abbo Reichel geboren in Oldenburg i.O., zufälligerweise sogar am gleichen Tag. Seit 1980 gelernter Berliner hat es ihn aus den damals üblichen Gründen in diese Stadt verschlagen. Seit „ewigen“ Zeiten verheiratet und – je nach Sichtweise – mit drei Töchtern gesegnet oder geschlagen. Praktischerweise haben seine Töchter die gleichen Geburtsdaten wie Abbo Reichel und seine Brüder, damit kann er sich die Daten wenigstens merken. Die Töchter haben auch friesische Vornamen, damit hören die Gemeinsamkeiten aber auch auf. Beruflich hat es ihn in eine Branche verschlagen, die heute zumindest teilweise, und das durchaus zu Recht, als kriminell bezeichnet werden kann. Er ist gelernter Banker, war aber bei der Berliner Sparkasse tätig, also bei den tendenziell eher Guten oder zumindest etwas Besseren. Nebenbei hat er seit Jahren in verschiedenen Kanuzeitungen eine ganze Reihe an Artikeln zu Paddeltouren veröffentlichten können, dazu auch noch entsprechende Reiseführer. Weitere Artikel in mehreren Magazinen zu allgemeinen Reisetemen sind ebenfalls veröffentlicht worden.

Nach BRIEF AUS BERLIN liegt jetzt mit SCHNEEBALL sein zweiter Krimi vor, weitere sind geplant. Band drei ist bereits in Arbeit.

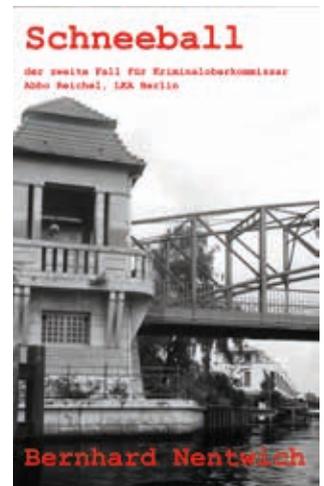
Tatort ist dieses Mal allerdings Tegel. Die große oder eher die etwas kleinere Finanzwelt spielt hier mit. Der Founder und CEO eines Start-ups in der Fin-Tec-Szene wird ermordet, auf eine etwas ungewöhnliche Art und Weise.

So sauber, wie sich die Finanzbranche gibt, ist sie nicht. Und so erfolgreich, wie sich das Start-up gibt, ist es ebenfalls nicht. Alles mehr Schein als Sein, wie sich schnell herausstellt. Aber warum ermordet man jemanden mit einer Harpune, geht das nicht einfacher und unauffälliger? Und warum auf der Terrasse des Founders und CEO der statimPAY AG direkt am Tegeler Hafen?

Der zweite Fall für den noch immer relativ unerfahrenen Kriminaloberkommissar Abbo Reichel vom LKA Berlin. Und nur wegen der unverändert ziemlich desolaten personellen Lage im LKA unter seiner Leitung, aber immerhin jetzt mit Unterstützung von "ganz oben" Mit einem zusammengewürfelten, inzwischen aber eingespielten Team. Die persönlichen Ablenkungen sind ebenso wenig förderlich für die Ermittlungen wie die für Außenstehende nur schwer zu durchblickenden Strukturen der Finanzbranche und das Umfeld des Start-ups.

Neben tieferen Einblicken in die Finanzbranche gibt es auch wieder ein wenig Frohnauer Lokalkolorit, schon allein durch den Wohnsitz des Kommissars in Frohnau. Aber auch angrenzende Reinickendorfer Ortsteile kommen durch die Ermittlungsarbeit zu ihrem Auftritt.

Der Frohnauer Krimiautor Bernhard Nentwich lässt nach BRIEF AUS BERLIN mit einem Mord in Frohnau seinen Frohnauer Kriminalkommissar Abbo Reichel in seinem neuesten Krimi SCHNEEBALL erneut ermitteln.



Bernhard Nentwich
Schneeball
299 Seiten
ISBN 3819245065

Ihr **MALEREIBETRIEB** in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin
Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

SEIT 1931

IMMER FÜR SIE DA



ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt

Ludolfingerplatz 2 • 13465 Berlin-Frohnau
Tel 030-406328-91 • Fax 030-406328-92
info@elch-apotheke-frohnau.de • www.elch-apotheke-frohnau.de

Hauptsaison im Garten: Gut in Form



Mit dem Juni beginnt die Hauptsaison im Garten. Pflanzen stehen in voller Kraft, der Rasen wächst, und der Balkon wird zum zwei-

ten Wohnzimmer. Jetzt heißt es: pflegen, nachbessern und die grüne Oase genießen. Wer regelmäßig kleine Arbeiten erledigt, sorgt dafür, dass Garten und Balkon auch in der Sommerhitze gesund und schön bleiben.

Ein kurzer Kontrollgang zeigt schnell, wo nachgebessert werden sollte: Hat sich Unkraut ausgebreitet? Brauchen Töpfe neue Erde? Welche Pflanzbereiche wirken ungepflegt? Teilen Sie den Garten in Zonen auf – Beete, Wege, Terrasse oder Rasen – und bearbeiten Sie diese systematisch. Abgestorbene Pflanzenteile werden entfernt, Stauden zurückgeschnitten und der Boden gelockert. Mit etwas Kompost oder Dünger erhalten die Pflanzen neue Energie.

Sommerpflege statt Frühjahrsputz

Was im Frühjahr vorbereitet wurde, lässt sich jetzt mit wenig Aufwand in Schuss halten. Unansehnliche Deko und kaputtes Gartenzubehör dürfen jetzt aussortiert werden – für ein aufgeräumtes Gesamtbild. Frühblüher, die noch nicht geschnitten wurden, können nun zurückgeschnitten werden. So bleibt der Eindruck gepflegt und vital.

Auch der Rasen braucht jetzt besondere Aufmerksamkeit. Mähen Sie regelmäßig, düngen Sie bei Bedarf nach, und bessern Sie kahle Stellen durch Nachsaat aus. Wer noch nicht vertikutiert hat, kann dies bei

Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice,
Schule, Arbeit und Freizeit.

Jetzt Termin
vereinbaren für
eine individuelle
Beratung.



Vermeiden Sie digitalen Sehstress mit der richtigen Brillenglaslösung für Ihren Tätigkeitsbereich. Mit einem zusätzlichen Blaulichtfilter schützen Sie Ihre Augen. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU

hauptstadtoptiker®

Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
www.decker-optic.de



leicht feuchtem Boden nachholen – aber nur flach, um die Graswurzeln nicht zu beschädigen. Gießen Sie lieber selten, aber nachhaltig – idealerweise morgens, damit das Wasser tief einsickert.

Mit wenig Aufwand zum Sommerbalkon

Ein aufgeräumter Balkon sorgt für echtes Sommerfeeling. Entfernen Sie, was nicht mehr gebraucht wird, reinigen Sie den Boden gründlich – bei Holz in Faserichtung. Mit klappbaren Möbeln, hängenden Pflanzgefäßen und Wandregalen lässt sich der Platz optimal nutzen. Helle Farben und transparente Materialien machen kleine Flächen optisch größer.

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

Pantalone

RISTORANTE

Ludolfinger Platz 2
13465 Berlin-Frohnau

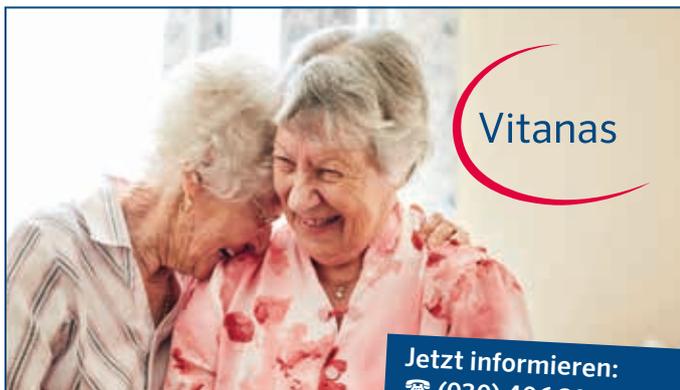
Tel. 030 401 91 32
Fax 030 401 94 06

Blumenkästen und Töpfe sollten regelmäßig kontrolliert werden: Haben die Pflanzen noch genug Raum, Erde und Nährstoffe? Umtopfen, Düngen und gelegentlicher Rückschnitt wirken oft Wunder. Bei Hitze ist tägliches Gießen nötig – morgens, bevor die Sonne richtig Kraft hat. Hitzesensible Arten profitieren von halbschattigen Plätzen oder leichten Abdeckungen.

Versicherungsschutz für Garten und Ausstattung

Im Sommer sind Gartenmöbel, Geräte und Pflanzen stärker gefährdet – durch Wetter, Diebstahl oder Missgeschicke. Eine Hausratversicherung kann auch Außengegenstände wie Möbel oder Grills absichern, oft unter bestimmten Voraussetzungen. Fest verbaute Elemente wie Zäune oder Gartenhäuser schützt die Wohngebäudeversicherung. Und wenn beim Rasenmähen oder in anderen Situationen fremdes Eigentum beschädigt wird, greift die private Haftpflichtversicherung.

So bleibt mehr Zeit für das, worauf es wirklich ankommt: Entspannung, Lebensfreude und viele schöne Stunden im Grünen.



LIEBEVOLLE UND QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau

Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin

☎ (030) 406 39 -101 | www.vitanas.de/frohnau



FRAGE DES MONATS

Wie bewerten Sie die wohnungs- und baupolitischen Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD?

1. Positiv – gute Impulse für Neubau, Eigentum & Vermietung.
2. Gemischt – teils sinnvoll, teils unklar oder unzureichend.
3. Negativ – verfehlt die Interessen privater Eigentümer & Vermieter.
4. Keine Meinung / Ich habe mich nicht damit beschäftigt.

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/06 oder scannen Sie den QR-Code.



STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK

Installateurmeister

Benekendorffstraße 50

13469 Berlin

(Waidmannslust)

Tel. 401 34 33 / 401 78 55

Fax 401 20 11

BÄDER

GASANLAGEN

HEIZUNGEN

ERNEUERUNGEN

REPARATUREN

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit



Landhaus Behrendt an der Markgrafenstraße



Grundriß zu oben abgebildetem Landhaus

Aus der Werbebroschüre der Berliner Terrain Centrale findet sich auch dieser Gebäudetyp, der auf einer freien Parzelle in Frohnau nach den Wünschen der Käufer errichtet werden konnte.

Die Abbildung wurde der Broschüre "Frohnau (Mark)" entnommen.



Dieses Gebäude im Ludolfingerweg wurde 1933 von Reinhold Hundt erbaut, im Krieg fast vollständig zerstört und in der Zeit von 1949 bis 1955 nach den Plänen von Otto Block wieder aufgebaut. Er orientierte sich größtenteils an dem noch vorhandenen Baukörper, erreichte aber mit wenigen Veränderungen dem Haus ein modernes Äußeres zu geben, sodass man es durchaus als einen Entwurf des Neuen Bauens der 1920/1930er Jahre halten könnte. Von Otto Block ist lediglich ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude, ein Laborgebäude in Wedding, bekannt.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

12. und 26. Juni 2025
03. und 17. Juli 2025

jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle im Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Impressum „Die Gartenstadt“

Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt
Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Ludolfingerweg
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10
office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Mueschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag 2025:

90,00€ (zzgl. 19,20 € (Inland) bzw. 44,40 € (Ausland) bei Postzustellung)

Postbank Berlin:

DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank:

DE61 1007 0024 0815 0070 00



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Beratung rund um Ihre Immobilie für 90,- €/Jahr!



Rechtsberatung:
RA Kai-Peter Breiholdt
030.201 44 840
k.breiholdt@gbv-frohnau.de



Bauberatung:
Dierk Mumm
030.40 10 91 88
dierk-mumm@t-online.de



Immobilienberatung:
Dirk Wohltorf
030.401 33 46
immobilien@wohltorf.com



Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft GmbH
030.880 97 80
kanzlei@avis-team.de

Redaktionsschluss für die Juli-Ausgabe: 20. Juni 2025

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik

sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de,www.sichtwechsel-berlin.de

decker-optic® Inh. Andreas Heinrich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de,www.decker-optic.de

Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel

Dachdeckerei Heinemann GmbH, Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf
Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40,
Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76

Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30

Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH
Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0

Fernsehen-Rundfunk

Fernseh-Krohn, Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte
Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt
Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61

Sanitäre Anlagen

Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50
13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33

Malerarbeiten

Drbohlay Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45

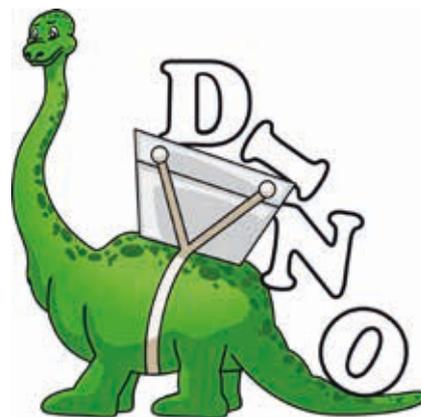
Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattermeister Dekorateure

Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice, Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

- 1cbm bis 40 cbm Container
- Selbstlader
- Sonderabfallentsorgung
- Schüttgütertransport

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme

Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030/430 94 03

Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de